

Residensen ApS
Strandvejen 34 A, 6000 Kolding

CVR-nr. 28 69 60 51

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2016.

Henning Lyhne
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Residensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. maj 2016

Direktion

Henning Lyhne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Residensen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Residensen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring forudsætninger for selskabets fortsatte drift. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med behovet herfor.

Vi henviser til note 1 omkring usikkerheder ved going concern, hvor der er redegjort for forudsætningerne for selskabets fortsatte drift. På baggrund af de os forelagte oplysninger er vi enige med ledelsen i deres vurdering, men skal henvise til den usikkerhed, der er forbundet hermed.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen
statsautoriseret revisor

Konrad Jensen-Dahm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Residensen ApS Strandvejen 34 A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 28 69 60 51
	Stiftet: 2. maj 2005
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Lyhne
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding
Dattervirksomhed	Drejens Skovbo ApS, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at købe, udvikle og videresælge ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg, og der kan således være usikkerheder forbundet med opgørelse af evt. nettorealisationseværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 122 t.kr. mod 1.391 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -17.701 t.kr. mod 654 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab, jf. også omtalen i note 1, er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år, og dermed vurderes forudsætningerne for selskabets fortsatte drift opfyldt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Residensen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursgevinster. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme, måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansierings- og garantiomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Residensen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	121.859	1.390.770
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-17.843.158	0
Andre finansielle indtægter	744.813	1.911
Øvrige finansielle omkostninger	-724.208	-738.726
Resultat før skat	-17.700.694	653.955
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-17.700.694	653.955
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	653.955
Disponeret fra overført resultat	-17.700.694	0
Disponeret i alt	-17.700.694	653.955

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
3 Fremstillede varer og handelsvarer	10.397.960	12.447.400
Varebeholdninger i alt	<u>10.397.960</u>	<u>12.447.400</u>
Andre tilgodehavender	3.379.872	88.566
Tilgodehavender i alt	<u>3.379.872</u>	<u>88.566</u>
Likvide beholdninger	<u>3.140.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.917.832</u>	<u>12.535.966</u>
Aktiver i alt	<u>16.917.832</u>	<u>12.535.966</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.002	200.002
5	Overført resultat	-14.393.986	-9.833.305
	Egenkapital i alt	-14.193.984	-9.633.303
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	543.783	572.831
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	543.783	572.831
	Kortfristet del af langfristet gæld	28.000	26.500
	Gæld til pengeinstitutter	12.324.676	11.251.498
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.159.220	23.820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.233
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.647.502	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	10.045.696
	Anden gæld	408.635	244.691
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.568.033	21.596.438
	Gældsforpligtelser i alt	31.111.816	22.169.269
	Passiver i alt	16.917.832	12.535.966
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets varebeholdninger består af ejendomme til videresalg.

Selskabets varebeholdninger er finansieret med realkreditlån, banklån samt lån fra tilknyttede virksomheder. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kapitalberedskab kan opretholdes og udvides, såfremt behovet herfor opstår. Tilknyttede virksomheder og selskabets bank har givet tilsagn om, at understøtte selskabet med den fornødne likviditet i det kommende år.

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Drejens Skovbo ApS	Kolding	100 %

3. Fremstillede varer og handelsvarer

I regnskabsposten indgår regnskabsmæssigt aktiverede renter med 1.056 t.kr.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.002	200.002
	200.002	200.002
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-9.833.305	-10.487.260
Årets overførte overskud eller underskud	-17.700.694	653.955
Modtaget tilskud	13.140.013	0
	-14.393.986	-9.833.305

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	28.000	412.000	571.783	599.331
	28.000	412.000	571.783	599.331

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 572 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 823 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.875 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i varebeholdninger med en bogført værdi på 8.190 t.kr. Endvidere er der tinglyst sikkerheder over for ejerforeninger mv. i ejendommene for i alt 50 t.kr.

Selskabets likvide midler er 3.140 t.kr. indestående på sikringskonti i pengeinstitut.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29400105 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.